

номику в процессе ее глобализации, позволяет сделать вывод, что эта интеграция уже практически произошла.

Сегодня необходимо максимально использовать позитивные эффекты интеграции в национальных интересах каждой отдельной страны, что будет способствовать структурной перестройке экономики, обновлению и росту ее производственных возможностей, укреплению отечественного бизнеса на мировых рынках.

1.Иноземцев В. Глобализация национальных хозяйств и современный экономический кризис // Проблемы теории и управления. – 1999. – №6. – С.40-45.

2.Зянько В. Глобализация и инновационный процесс и их взаимодействие // Экономика Украины. – 2006. – №2. – С.84-90.

3.Осадчая И. Глобализация и государство: новое в регулировании экономики развития стран // МЭ и МО. – 2002. – №11. – С. 3-14.

4.Субботин А. Перспективы глобального рынка // МЭ и МО. – 2005. – №1. – С.75-80.

5.Шишков Ю. Международное разделение производственного процесса меняет облик мировой экономики // МЭ и МО. – 2004. – №10. – С.15-26.

Получено 18.08.2006

УДК 332.72

Т.В.АНОПРИЄНКО

Харківський національний аграрний університет ім. В.В.Докучаєва

РИНОК ЗЕМЛІ ЯК СКЛАДОВА ЧАСТИНА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Розглядаються питання формування земельно-майнових відносин, удосконалення нормативно-правової бази формування землеволодінь і землекористувань, що є основою соціально-економічного розвитку і функціонування населених пунктів.

Важливим етапом земельних перетворень на шляху формування землеволодінь (землекористувань) є запровадження системи земельно-майнових відносин, яка потребує чіткого розмежування форм власності на землю і майно, у зв'язку з чим в Україні існує три форми власності на землю: державна, комунальна і приватна [1]. Відповідно до норм Земельного кодексу був прийнятий Закон „Про розмежування земель державної та комунальної власності”, запроваджений продаж земель несільськогосподарського призначення, відбувається процес приватизації земель [2].

З переходом до ринкових відносин постала потреба розгляду землевласників і землекористувачів як повноправних суб'єктів ринкових перетворень у країні. О.І.Драпіковський та І.Б.Іванова зазначають, що першооснову ринку нерухомості в усьому світі становить ринок землі. В Україні, де лише зараз проходить становлення земельного ринку, його сегментація, масштаби і темпи формування здебільшого були

визначені державною політикою щодо приватизації землі. Саме на законодавчому рівні були встановлені суб'єкти й об'єкти земельної власності, а також категорії земель, які не підлягають приватизації [3].

Розвиток й обґрунтування земельно-майнових відносин у ринкових умовах потребує участі власника землі і майна та держави, її органів, з метою ефективного регулювання процесів переходу права власності на об'єкти через систему законів та законодавчих актів.

Наголошує на важливості ролі держави у створенні та розвитку ринку земель М.С.Головатюк, зокрема, в роботі [4] стверджує, що „... при проведенні в умовах ринкових відносин державної земельної політики, зокрема розвитку земельного ринку, пріоритетне значення має належати суспільним інтересам, спрямованим на збереження земельних ресурсів і їх ефективне використання. Це впливає з особливої соціальної значимості землі як природного ресурсу, як території та як нерухомості, що безперервно відтворює матеріальні блага і відтворює ряд інших важливих життєвих функцій”.

Відповідно до цих питань потрібна єдина державна законодавча база ринкових земельно-майнових відносин.

Метою нашого дослідження є поєднання питань оцінки землі, майна і відповідної законодавчої бази для земельно-майнових відносин.

У зв'язку з докорінними перетвореннями у країні виникає нагальна потреба регулювання земельних відносин, установлення нових, ефективних методів регулювання земельних ресурсів. Особливо важливим є процес приватизації земель, тобто набуття права власності громадянами та юридичними особами. Наприкінці 1992 р. був прийнятий Декрет Кабінету Міністрів України „Про приватизацію земельних ділянок”, в якому зазначалися норми безоплатної передачі громадянам України у приватну власність земельних ділянок, з наступної видачею державного акту на право приватної власності на землю [5]. Важливим кроком на шляху до таких перетворень були укази Президента „Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” і „Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва” в 1999 р., якими був розпочатий процес приватизації земель несільськогосподарського призначення [6, 7].

На сучасному етапі прийняті закони „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, „Про оцінку земель”; внесені зміни до законів України „Про плату за землю”, „Про оренду земель” та ін., що в свою чергу позитивно впливає на створення цивілізованого ринку землі в Україні [8-11]. Установлений мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, що обме-

жує процес формування великих землеволодінь на основі ринкових відносин, але сприяє створенню землекористувань на умовах оренди і недопущенню масового обкрадання сільського населення шляхом пропонування завідомо низьких цін за земельні частки (паї).

Слід зазначити, що досить інтенсивно розвивається ринок земельних об'єктів комерційного призначення, особливо в межах населених пунктів. За даними Харківського обласного головного управління земельних ресурсів, протягом останніх п'яти років на території Харківської області було продано 445 об'єктів, загальною площею 3329956 м², сума продажу склала 27612,5 тис. грн (табл.1, рисунок).

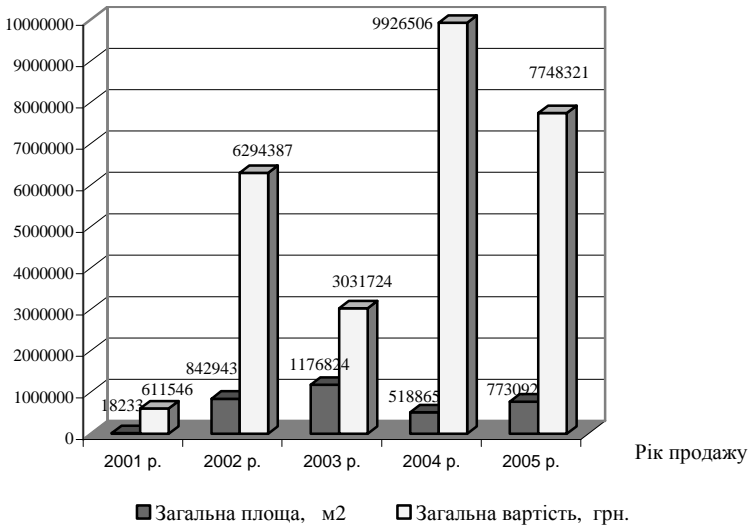
Таблиця 1 – Продаж земельних ділянок на території Харківської області

Рік продажу	Загальна площа, м ²	Загальна вартість, тис. грн	Кількість ділянок	Середній розмір ділянки, м ²	Середня вартість 1 м ² , грн
2001	18233	611,5	6	3039	33,54
2002	842943	6294,4	98	8601	7,47
2003	1176824	3031,7	105	11208	2,58
2004	518865	9926,5	125	4151	19,13
2005	773092	7748,3	111	6965	10,02
Всього	3329956	27612,5	445		
У середньому по області за п'ять років				7483	8,29

Аналізуючи дані табл.1, можна зробити висновки: по-перше, продаж земельних ділянок комерційного призначення на первинному ринку Харківської області відбувається під впливом ряду об'єктивних та суб'єктивних факторів, які не дають можливість точного прогнозування надходжень до відповідних місцевих бюджетів; по-друге, неможливість встановлення прямої залежності вартості 1 м² земель відповідно до розміру ділянки; по-третє, відбувається процес набуття у власність земельних ділянок виробничого напрямку, що в свою чергу впливає на збільшення частки приватних землеволодінь, та зменшення середніх показників вартості 1 м² земель несільськогосподарського призначення в цілому по області.

Процеси приватизації торкнулися не лише земельних ділянок несільськогосподарського призначення наданих для комерційного використання і виробничої діяльності. Відбувається процес приватизації земельних ділянок житлової забудови та сільськогосподарського призначення. За даними Харківського обласного головного управління земельних ресурсів, кількість громадян, які мають право на

приватизацію, на 01.01.2005 р. становить 659348 чоловік, кількість громадян, які приватизували земельні ділянки за рішенням рад, – 508827 чоловік, тобто 77,2 %.



Динаміка продажу земельних ділянок комерційного призначення на первинному ринку Харківської області

Особливу увагу слід звернути на підготовку юридичного та технічного аспектів втілення п.14, 15 Земельного кодексу [1], що стосується розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. На 1 січня 2005 р. відбулися зміни власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, з 252379 громадян, які отримали сертифікати на земельну частку (пай), 44273 громадянина, що складає 17,5%, здійснили перехід права згідно договорів, з них 76,1% шляхом успадкування, 18,3% – дарування, 1,6% – обмін, 4,0% – продано (табл.2). З одного боку, штучне гальмування впровадження ринкових відносин у сфері сільськогосподарського виробництва затримує розвиток аграрного сектора, заважає надходженню інвестицій на село, з іншого – несвоєчасне зняття мораторію може не лише ускладнити, а й погіршити нелегкий стан, що склався у цій галузі.

Таким чином, з метою раціонального й ефективного регулювання земельно-майнових відносин доцільно переглянути порядок цін на земельні ділянки несільськогосподарського призначення та умови їх продажу із застосуванням практики „розстрочення платежу”. Форму-

вання землеволодінь (землекористувань) повинно відбуватися в єдиній проектній системі, через відповідну службу землеустрою і кадастру. Проекти повинні мати єдину, прозору систему використання земель різних категорій, форм власності та господарювання, відповідно до їх функціонального призначення та цільового використання. Удосконалення системи земельно-оціночної діяльності дасть змогу створити економічні і ринкові механізми формування землеволодінь і землекористувань різних форм власності.

Таблиця 2 – Рух права на земельну частку (пай),
посвідченого сертифікатом у Харківській області станом 01.01.06 р.

Кількість громадян, які набули право на земельну частку (пай), (згідно зі списком-додатком до державного акта)	Кількість громадян, які отримали сертифікати на земельну частку (пай)	Кількість нотаріально посвідчених переходів права на земельну частку (пай), (на підставі договору)	В тому числі			
			успадкування	дарування	обмін	продаж
258028	252379	44273	33672	8111	705	1785

До зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення доцільно провести роз'яснювальну роботу серед власників земельних часток (паїв), щодо ринку землі, перспектив розвитку і міжнародний досвід існування земельних відносин, це дасть змогу уникнути обізнання земель сільськогосподарського призначення. На момент зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення повинна бути сформована нормативно-методична база, яка б дала змогу контролювати ціноутворення на ринку сільськогосподарських земель, та дозволила вести прозору земельно-оціночну діяльність відповідним суб'єктам господарювання.

1. Земельний кодекс України. – Харків: ТОВ "Одіссей", 2002. – 100с.

2. Про розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України // Урядовий кур'єр №140 від 28.07.2004 р.

3. Авторський семінар Драпівського О.І. та Іванової І.Б. «Практика оцінки земель в Україні». – К., 2002. – С.25-30;

4. Головатюк М.С. Роль держави у створенні та розвитку ринку земель // Землепор. вісн. – 2004. – № 4. – С.70-76.

5. Про приватизацію земельних ділянок: Декрет Кабінету Міністрів України // Спеціаліст з експертної оцінки землі в умовах України: Зб. докум. з курсу навчання. – Харків: ХОРПНТЕІ, 2001. – С.3.

6. Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення: Указ Президента // Спеціаліст з експертної оцінки землі в умовах України: Зб. докум. з курсу навчання. – Харків: ХОРПНТЕІ, 2001. – С.33 -34.

7. Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва: Указ Президента // Спеціаліст з експертної оцінки землі в умовах України: Зб. докум. з курсу навчання. – Харків: ХОРПНТЕІ, 2001. – С.117-120.

8. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2001. – №47. – Ст.251 (Із змінами, внесеними згідно із Законами).

9. Про оцінку земель: Закон України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2004. – № 15. – Ст. 229 (Із змінами, внесеними згідно із Законом №1808-IV (1808-15) від 17.06.2004р.).

10. Про внесення змін і доповнень до Закону України “Про плату за землю”: Закон України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 1996. – №45. – Ст.238.

11. Про внесення змін до Закону України “Про оренду землі”: Закон України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2004. – №10. – Ст.102.

Отримано 18.08.2006

УДК 693.54

В.І.ЛАПТЄВ, Г.В.НАЗАРОВА, д-р екон. наук
Харківський національний економічний університет

ЗАСТОСУВАННЯ СИСТЕМНОГО ПІДХОДУ ДО ВИЗНАЧЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ

Спираючись на дослідження науковців і фахівців у сфері менеджменту, корпоративного управління та застосовуючи принципи системного підходу, визначається термін «система управління акціонерним товариством».

У сучасному світі в умовах розвитку нових економічних відносин, великої конкуренції все більшої актуальності набувають дослідження, пов'язані з удосконаленням систем управління організації (підприємства) як інструмента ефективної діяльності компанії, її стабільності та розвитку. Широке використання системного підходу до проблеми управління пов'язано з тим, що цей підхід, особливістю якого є дослідження будь-якого об'єкту як складної цілісної системи, дозволяє всебічно, на рівні конкретної характеристики оцінити об'єкт, проаналізувати ситуацію в межах даної системи і відповідно найкращим чином організувати процес прийняття рішення.

Протягом останніх років значний внесок у дослідження систем управління підприємством внесли В.С.Пономаренко, В.М.Гриньова, В.М.Мишин, А.В.Ігнат'єв, В.Н.Долятовський, В.А.Долятовська [2, 3, 5,12, 16]. Незважаючи на цей інтерес у науковій літературі та публікаціях немає єдиної визнаної дефініції терміну система управління. Особливого інтересу у зв'язку з розвитком корпоративного сектору в Україні набуває питання формування системи управління акціонерно-